دولة الكويت

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

السيد / رئيس مجلس الأمة المحترم

تحية طيبة وبعد ،،،

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق بإنشاء صندوق لتعويض المتضررين من عمليات النصب العقاري، مشفوعاً بمذكرته الايضاحية، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحية،،،

مقدمو الاقتراح

شعيب شباب المويزري

عبدالله فهاد العنزي

شعيب علي شعبان

حمد محمد المدلج

أسامة زيد الزيد

يحال إلى لجنة الشؤون المالية والاقتصادية
يدرج في جدول أعمال الجلسة القادمة
مع إعطائه صفة الاستعجال

State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

اقتراح بقانون
بإنشاء صندوق لتعويض المتضررين من عمليات النصب العقاري

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الجزاء والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٧) لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الإجراءات والمحاكمات الجزائية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣٨) لسنة ١٩٨٠ بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني المعدل بالقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٦.
- وعلى القانون رقم (١) لسنة ٢٠١٦ بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (١) لسنة ٢٠١٨،

وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

(المادة الأولى)

ينشأ صندوق لتعويض المتضررين من عمليات النصب العقاري يتبع وزارة المالية ويكون مقره ديوان الوزارة المذكورة أو أحد المنشآت التابعة لها ويمول هذا الصندوق من الاحتياطي العام للدولة.

ويقوم الصندوق بصرف نسبة (٨٠%) من المبلغ المستحق وفقاً لما تقرره لجنة تقدير التعويضات على أن يتم سداد ال(٢٠%) الباقية بعد سداد المحكوم عليه أو التنفيذ على أمواله من قبل الدولة.

(المادة الثانية)

يدير الصندوق مجلس إدارة برئاسة وزير المالية وعضوية كلا من:

١-المستشار/ رئيس الإدارة العامة للتنفيذ نائبا للرئيس

٢-السيد / وكيل وزارة المالية عضوا

٣-السيد / رئيس المكتب الفني لوزارة المالية عضوا

ويتولى مدير الصندوق أمانة سر المجلس.

(المادة الثالثة)

يهدف الصندوق إلى تعويض المتضررين من عمليات النصب العقاري والذين صدرت لهم أحكام قضائية نهائية تقضي بالتعويض ضد الشركات العقارية.

(المادة الرابعة)

يتكون الصندوق من لجنتين هما:

1 – لجنة تلقي الطلبات.

2 – لجنة تقدير التعويضات.

وتتكون لجنة تلقي الطلبات من ثلاثة أعضاء تكون مهمتهم هي تلقي الطلبات من المواطنين ومراجعة الأوراق والمستندات المقدمة منهم.

وأما لجنة تقدير التعويضات يصدر بتشكيلها قرار من وزير المالية.

(المادة الخامسة)

يقدم كل متضرر وقع ضحية لعملية النصب العقاري طلبا إلى لجنة تلقي الطلبات وذلك خلال (٩٠) يوم من تاريخ صدور الحكم النهائي، وإذا كان حصل على أحكام نهائية قبل صدور هذا القانون فيبدأ بالنسبة له ميعاد التسعين يوماً المشار إليه من تاريخ نشر هذا القانون.

<u>على أن يرفق بالحكم المستندات التالية:</u>

١-صورة الصيغة التنفيذية للحكم الصادر بالتعويض معلنا إعلانا قانونيا صحيحا ومختومة بختم طبق الأصل من إدارة التنفيذ.

٢-شهادة بعدم حصول الاستئناف عن الحكم المرفق.

٣-صورة العقد سند العلاقة التعاقدية والأصل (للاطلاع).

٤-أصل وصورة من البطاقة المدنية لمقدم الطلب.

٥-شهادة من البنك برقم الآيبان وصورة من بطاقة البنك.

٦-صورة من البطاقة المدنية للمدين (المدعى عليه) أو شهادة من المعلومات المدنية.

٧-تعهد من المتضرر بعدم التجائه إلى التنفيذ العادي أو الجبري، وأنه يفوض الصندوق تفويضاً نهائياً غير قابل للإلغاء في الرجوع على المحكوم عليه بما يتم صرفه.

٨-تعهد بإخطار الصندوق بأي تغييرات في استحقاق الصرف أو ظهور أموال للمحكوم عليه.

يتم تسجيل الطلب في السجل المعد لهذا الغرض بعد مراجعة البيانات والمستندات ويؤشر على الطلب برقم وتاريخ قيده في السجل ويسلم إيصال للمتضرر بذلك.

(المادة السادسة)

تتولى لجنة تقدير التعويضات دراسة الحالات المقدمة إلى لجنة تلقي الطلبات وتتولى إصدار قرار بتحديد مقدار التعويض الذي يعالج آثار عملية النصب وتتولى القيام بجميع الأعمال الإدارية المتعلقة بالشئون الوظيفية وتنفيذ التعليمات الصادرة عن إدارة الصندوق في هذا الشأن. كما تتولى توفير كافة البيانات والاحصائيات الخاصة التي تساهم في تسهيل العمل بإدارة الصندوق سواءً في إعداد مشروع الميزانية أو استرداد المبالغ أو الرد على الجهات الرقابية.

ويجب أن يصدر قرار اللجنة خلال (٩٠) يوم من تاريخ تقديم الطلب.

(المادة السابعة)

يكون لصندوق تعويض المتضررين من قضايا النصب العقاري حق امتياز على أموال المحكوم عليه، على أن يتقدم هذا الحق على كافة حقوق الامتياز العامة والخاصة الواردة في القانون المدني كما يتقدم على كافة الرهون المقيدة على العقارات الخاصة بالمحكوم عليه.

(المادة الثامنة)

إذا تعددت حالات النصب العقاري لذات الشخص فلا يوجد مانع من صرف التعويضات المقررة له عن كل حالة على حدة بشرط صدور أحكام قضائية نهائية له ويتم صرف التعويضات اللازمة بعد بحث كل حالة بصورة مستقلة عن الأخرى.

(المادة التاسعة)

بمجرد سداد وزارة المالية التعويض الذي قدرته (لجنة تقدير التعويضات) المنصوص عليه في المادة (السادسة) من هذا القانون، تحل وزارة المالية حلولا قانونية محل المتضرر أو ورثته في مباشرة القضايا التي يكون قد أقامها.

كما يكون لوزارة المالية إقامة الدعاوى اللازمة والحصول على أي تعويضات أو مبالغ محكوم بها في هذه القضايا لصالح أياً من المتضررين.

(المادة العاشرة)

استثناء من أحكام قانون بلدية الكويت وقانون التسجيل العقاري يتم تقنين الأوضاع الخاصة بالعقارات المخالفة للقانون والتي تم التصرف فيها إلى المتضررين حسني النية وتصحيح أوضاعها القانونية وإيصال كافة المرافق إليها وإصدار وثائق التملك الخاصة بها.

(المادة الحادية عشر)

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون.

(المادة الثانية عشر)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء – كل فيما يخصه – تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشرة في الجريدة الرسمية.

أمير دولة الكويت
نواف الأحمد الصباح

State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

المذكرة الايضاحية
للاقتراح بقانون
بإنشاء صندوق لتعويض المتضررين من عمليات النصب العقاري

انتشرت جريمة النصب العقاري في مجتمعنا وأصبحت ظاهرة تهدد الوضع الاقتصادي في المجتمع وتؤثر على الذمة المالية للأفراد وذلك بسبب ما تنتهجه الشركات العقارية من وسائل احتيالية لسلب ثروة الغير كلها أو بعضها باستعمال طرق من شأنها إيهام الناس بوجود مشروع كاذب ووهمي.

فتستخدم أساليب الغش والمخادعة التي تؤدي إلى إيقاع الشخص بالغلط فيحمله على تسليمها أموالا في حيازته.

فجريمة النصب جريمة مادية وهي من جرائم السلوك المتعدد لأنها سلوك نفسي يتمثل في الاحتيال على الغير وسلوك مادي يتمثل في التوصل إلى الاستيلاء على مال الغير.

والخطر في هذه الجريمة يكمن في المصلحة المعتدى عليها وهي الثقة التي عهد بها المجني عليه إلى الجاني والتي وردت على مال معين فالعبرة ليست بمجرد الاعتداء على المال وإنما في المساس بهذه الثقة التي تولدت عن أحد عقود الأمانة.

فيجب مواجهة هذه الظاهرة لأن انتشار العبث بالائتمان الخاص أمر يهدد العلاقات الخاصة ويقضى على روح التعامل بين الناس في ثقة واطمئنان.

وقد بلغ عدد المتضررين من النصب العقاري حتى عام ٢٠١٩ ما يناهز (١١) ألف متضرر وبلغت القيمة الإجمالية لخسائرهم ما يعادل (٣) مليار دينار كويتي.

ويلاحظ الدور المفقود للسلطة التنفيذية ممثلة في وزارة التجارة والصناعة المعول عليه في إيقاف استنزاف ثروات المواطنين والمقيمين والاستيلاء على مدخراتهم بضرورة وجود رقابة حقيقية على شركات التسويق العقاري سواء التي تباشر نشاطها داخل دولة الكويت أو الشركات الأجنبية التي تشترك في المعارض العقارية داخل البلاد و التي تقوم بالتسويق لمشروعات

بالخارج يتعذر على المتعاقد معها معرفة حقيقتها أو التحقق من مصداقيتها بل إن تواجدها على هذه الحالة و مباشرتها لنشاطها تحت بصر و سمع الجهات المختصة والسماح لها بالقيام بحملاتها الدعائية ما يجعل لهذه الشركات المصداقية لدى الناس مما يستوجب وضع قواعد صارمة تضمن جدية تلك المشروعات وعدم السماح بطرح أراضي أو وحدات عقارية موجودة خارج البلاد إلا بعد تقديم أوراق معتمدة من الجهات المختصة بتلك الدول تفصح عن جدية تلك المشروعات و بعد اعتمادها من سفارة دولة الكويت بالدول التي توجد بها تلك المشروعات التي يجب أن تضلع بدورها في التحقق من صدق ما يقدم إليها بتواصلها مع الجهات المعنية في تلك الدول و من ثم لن يتقدم لتسويق مشروعاته سوى الجاد منها و من له المصداقية عسى أن تكون هذه الخطوات و ما يعقبها من خطوات أخرى كافية للقضاء على مافيا النصب العقاري .

لذا كان لزاماً على الدولة جبر الضرر الذي لحق بمواطنيها ورفع الأذى عنهم وحماية المراكز المالية لهم من الانهيار عن طريق إصدار تشريع لحماية المواطنين المتضررين من قضايا النصب العقاري.

حيث لوحظ وجود قصور تشريعي في القوانين التي تنظم حركة البيع والشراء في سوق العقارات في دولة الكويت وكان لزاما إنشاء صندوق لمتضرري قضايا النصب العقاري أسوة بالمواطنين الذين لحقتهم الخسائر المادية الفادحة عند تداولهم للأسهم الورقية في هيئة أسواق المال (البورصة) مما استدعى إنشاء صندوق المتعثرين حينئذ لتعويض خسائرهم المادية والعمل على عدم تفاقمها في المستقبل.

وأسوة بصندوق تأمين الأسرة والذي يضمن تنفيذ الأحكام والقرارات الصادرة من محكمة الأسرة بتقرير نفقة للزوجة أو المطلقة أو الأولاد أو الأقرباء الكويتيين والتي يتعذر تنفيذها وفقا للإجراءات المقررة لتنفيذ الأحكام سواء كان ذلك بسبب تغيب المحكوم عليه أو جهل اقامته أو عدم وجود مال ظاهر ينفذ منه الحكم. ونظراً لتقصير السلطة التنفيذية في أداء المهام المنوطة بها شرعنا في صياغة قانون لتعويض المتضررين من جراء عمليات النصب العقاري.